

L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer.

**Dades mensuals de
portals immobiliaris.
Juliol 2020**

HB LAB
O

11/2020

Barcelona, Novembre de 2020

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de



Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn

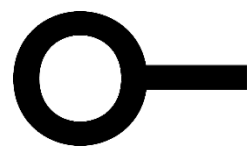


Amb el suport de:



Índex

Introducció	1
Metodologia.....	4
Volum i preu mitjà de l'oferta	6
<i>Volum de l'oferta.....</i>	<i>7</i>
<i>Preu mitjà de l'oferta.....</i>	<i>10</i>
Volum i preu mitjà de la demanda.....	13
<i>Volum de la demanda.....</i>	<i>14</i>
<i>Preu mitjà de la demanda.....</i>	<i>16</i>
Oferta i demanda per trams de preus	18
Conclusions	23



Introducció

Durant la darrera dècada el mercat d'habitatge de lloguer s'ha consolidat com un dels sectors amb més dinamisme del sistema residencial a la metròpoli de Barcelona, tant pel que fa a les operacions realitzades, com a l'evolució dels preus. Per tal de fer seguiment d'aquestes dinàmiques, des de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) s'elaboren diferents indicadors, compilats en el visor de dades i en els informes que es publiquen periòdicament.

Precisament, una de les línies de treball que es va encetar l'any 2018 amb dades d'inici del 2017 consisteix en el seguiment de la informació dels portals immobiliaris del grup Adevinta (Fotocasa i habitacalia), amb el qual l'O-HB té un conveni de col·laboració. En concret, es fa una explotació dels anuncis publicats, el que anomenem oferta, i de les consultes que els usuaris d'ambdós portals realitzen a aquests anuncis, que assimilem demanda. Aquesta explotació exigeix un important procés de depuració i de sistematització previs que s'expliquen a l'apartat metodològic d'aquest informe.

El treball que es presenta tot seguit fa un pas endavant en el procés de cerca i difusió d'informació amb la introducció de tres millores rellevants respecte dels documents previs.

En primer lloc, s'amplia la base d'informació en afegir a les dades del portal habitacalia, les del portal Fotocasa. En alguns punts, com es veurà, les dades dels dos portals difereixen lleugerament degut als seus diferents àmbits de representativitat però la constatació de l'elevat grau de coincidència entre ambdues bases ens permet donar més consistència a les tendències observades.

En segon lloc, s'ha millorat la seqüència temporal de les dades, passant d'una anàlisi semestral a una periodicitat mensual. Aquest canvi ens obliga a posar el punt d'arrencada de la sèrie estadística en el mes de gener de 2019. El període estudiat en el present informe, que cobreix fins al mes de juliol del 2020, ens ajuda a començar a interpretar els importants canvis que la pandèmia de la COVID-19 està produint en el mercat del lloguer, cosa que és un dels objectius prioritaris del **pla de treball de l'O-HB de l'any 2020**. Així doncs, es realitza una lectura de l'etapa prèvia a l'inici de la COVID-19 (fins al mes de febrer), de l'etapa viscuda durant els mesos de confinament arran de la declaració de l'Estat d'Alarma del Govern Espanyol (que comprèn els mesos de març i abril aproximadament) i de l'etapa posterior de des-confinament gradual i entrada en la "nova normalitat" (que comprèn els mesos de maig, juny i juliol). Evidentment, amb la previsió de donar continuïtat a l'explotació mensual de les dades podrem fer el seguiment dels efectes que encara seguirà provocant la pandèmia sobre aquest mercat d'habitatge. **És objectiu de l'O-HB oferir aquesta nova línia de recerca de forma periòdica.**

En tercer lloc, s'ha pogut ampliar l'àmbit territorial d'estudi, ja que, a més de tenir dades de la ciutat de Barcelona i de la resta del territori de l'àrea metropolitana de Barcelona, també es recull informació d'un àmbit metropolità més ampli. Per qui no estigui familiaritzat amb aquests àmbits territorials, es convenient fer un recordatori:

- Barcelona: municipi de Barcelona
- Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona: 35 municipis al voltant de Barcelona
- Total àrea metropolitana de Barcelona: Barcelona + els 35 municipis. En total, doncs, 36 municipis¹ que constitueixen l'àrea metropolitana de Barcelona, ens local creat per la Llei 31/2010 del parlament de Catalunya.

¹ Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Barcelona, Begues, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallemà, la Palma de Cervelló, el Papiol, el Prat de Llobregat, Ripollès, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Torrelles de Llobregat i Viladecans.

- Resta de l'àmbit metropolità: 95 municipis de l'àmbit metropolità que no formen part de l'àrea metropolitana de Barcelona.
- Total àmbit metropolità: Un dels vuit àmbits de planificació territorial de Catalunya. Comprès pels 131 municipis de les següents cinc comarques: Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental

Després d'aquesta introducció, el treball s'estructura en quatre apartats més. En el segon, es presenten els aspectes metodològics. En el tercer i en el quart hi ha desglossades les dades d'oferta i de demanda, respectivament. Finalment, en el cinquè es fa un comparatiu de preus d'oferta i demanda per trams de preus.



Metodologia

Treballar amb els registres originals dels portals immobiliaris comporta, abans de res, identificar l'estructura de les bases de dades subjacents i esbossar tot allò que pot resultar redundant o incorrecte per incoherències o manca d'informació completa.

Per aquest motiu, s'han dut a terme diverses operacions de depuració i consolidació dels fitxers tramesos mensualment per Adevinata dels portals immobiliaris Fotocasa i habitacalia, que recullen dos grans blocs: d'una banda, els anuncis publicats al web, que en aquest laboratori s'assimilen a "l'oferta" i, d'altra banda, les sol·licituds d'informació que reben els anuncis, enteses com a "demanda".

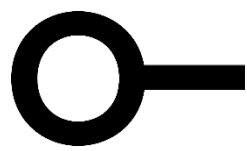
A partir d'aquí, s'han aplicat tres processos:

- En primer lloc, s'han destriat els anuncis amb preus erronis (que estan designats amb un codi específic d'error dins la variable del preu total) i, tot seguit, els valors extrems de preu per metre quadrat dels anuncis segons municipi, mes, districte i tipologia edificatòria. S'han considerat com a valors extrems tots aquells que superen o no arriben a 1,5 vegades el rang interquartilic (la diferència entre el valor del percentil 25 i 75) del preu mensual per metre quadrat.
- En segon lloc, s'han exclòs tots aquells anuncis (i alhora les demandes que hagin pogut rebre) que, en el darrer dia de cada mes, duien en el portal 180 dies o més. Aquesta quantitat de dies es consensuà amb el personal tècnic del grup Adevinata amb la finalitat de descartar precisament tots aquells anuncis de lloguer que, ateses les seves característiques, podien desvirtuar els resultats finals. El raonament implícit és que un anunci de lloguer "efectiu" no té una vigència molt dilatada.
- I, finalment, s'han obviat els anuncis publicats per particulars que han rebut menys de dues visites, per entendre que en molts casos els primers contactes a aquests tipus d'anuncis responen simplement a "proves" que realitzen els mateixos gestors de l'anunci.

Una vegada construïda aquesta nova base operativa, en aquest informe s'ha treballat amb els registres que satisfan dos criteris simultanis, un vinculat a la tipologia, i un altre vinculat al període temporal:

- S'han considerat estrictament els habitatges plurifamiliars, és a dir, els habitatges que d'acord a les nomenclatures específiques dels dos portals corresponen a apartaments, àtics, dúplexs, estudis, *lofts*, pisos, plantes baixes o tríplexs. En el conjunt de l'àmbit territorial d'estudi, aquesta tipologia comprèn més del 85% de les ofertes existents.
- El punt d'inici de les sèries temporal és el gener de 2019 perquè es tracta del primer mes disponible del portal Fotocasa.

Pel que fa a la presentació de les dades, hem optat per oferir per a cada àmbit temàtic els resultats de cada un dels dos portals (Fotocasa i habitacalia), de manera que resta palesa la elevada coincidència en els comportaments, tot assenyalant, quan n'hi ha, els punts de no coincidència i les possibles raons explicatives. Això és degut a que tècnicament no és possible realitzar mitjanes en determinats indicadors, ja que el volum d'anuncis d'habitacalia i Fotocasa no és comparable i no són observacions independents.



Volum i preu mitjà de l'oferta

Volum de l'oferta

En el període estudiat gener 2019-juliol 2020, el volum d'ofertes d'habitatges de lloguers mostra unes línies de tendència molt semblants per a tots els àmbits territorials en els dos portals immobiliaris.

Criden l'atenció en tots ells dues caigudes d'activitat. Una primera a mitjans de l'any 2019, coincidint amb el mes d'agost, que podria tenir una explicació estacional que només podrem confirmar quan disposem de sèries històriques més llargues en el futur. I una segona, ja en el 2020, en els mesos de febrer, març i abril, molt pronunciada, de més del 30%, en aquest cas evidentment relacionable amb la declaració de l'estat d'Alarma per la COVID-19, i el confinament domiciliari decretat a partir del 14 de març, ja que no segueix cap paral·lelisme amb el mateix període de l'any anterior.

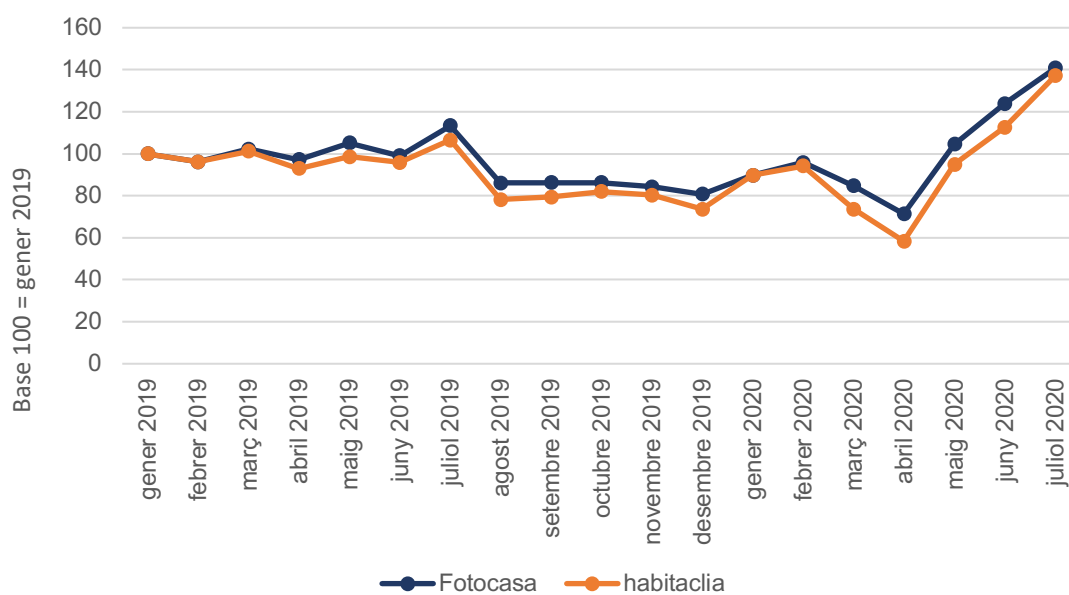
Aquesta segona caiguda del volum d'oferta trenca amb una tendència a la recuperació que s'havia enregistrat a partir del mes de setembre del 2019, especialment marcada en el conjunt del territori extern a la ciutat de Barcelona.

En canvi, **a partir del mes de maig de 2020, les ofertes tornen a créixer i de forma intensa fins arribar al mes de juliol a les quotes més altes registrades des de gener de 2019, assolint uns volums superiors en un 20% als més alts que havien estat els de juliol del 2019.**

Si s'analitza amb més detall l'etapa de creixement a partir del des-confinament, a la ciutat de Barcelona és on el creixement ha estat més accentuat. En efecte, des del mes d'abril de 2020 fins al juliol, s'ha produït un creixement de les ofertes del 97% segons el portal Fotocasa i del 135%, segons habitacalia. A la resta de l'àrea metropolitana, els increments han estat del 75% o del 94%, segons cadascun dels dos portals, i a la resta de la regió metropolitana del 72% o del 104%, respectivament. Aquest importants creixements de l'oferta poden ser atribuïts a l'aparició de producte que havia estat aturat durant el confinament però també a l'entrada en aquest mercat d'habitatges que fins aleshores es destinaven a altres finalitats i també a una major activitat dels anunciants.

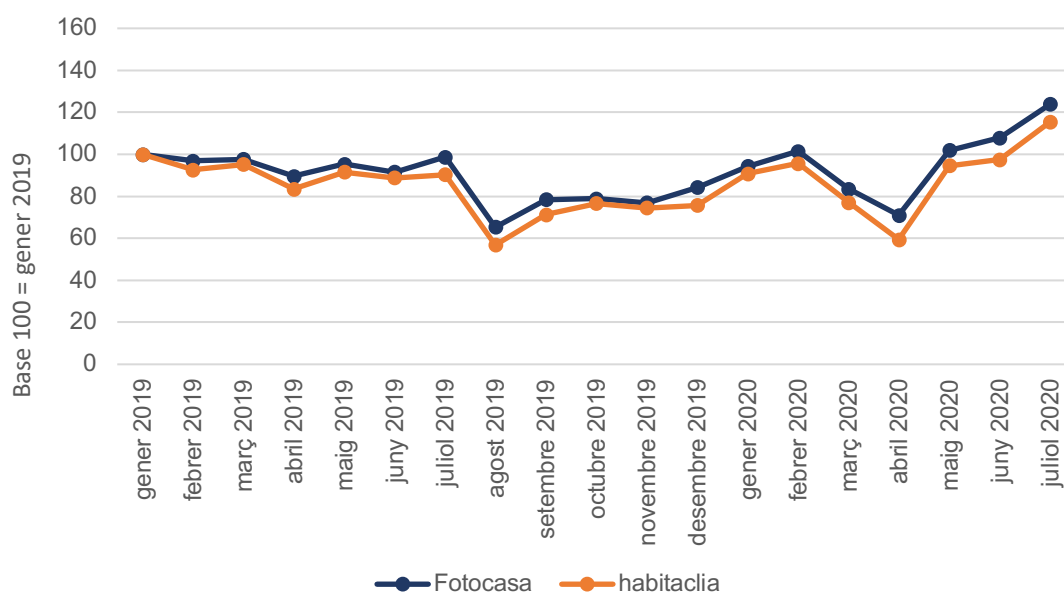
Les diferències que es donen en aquest apartat entre els dos portals són degudes amb tota probabilitat a estratègies comercials diferents de cada un d'ells en els diferents àmbits, que condicionen tant la informació analitzada en aquest com en d'altres apartats del document.

Gràfic 1. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – juliol de 2020.



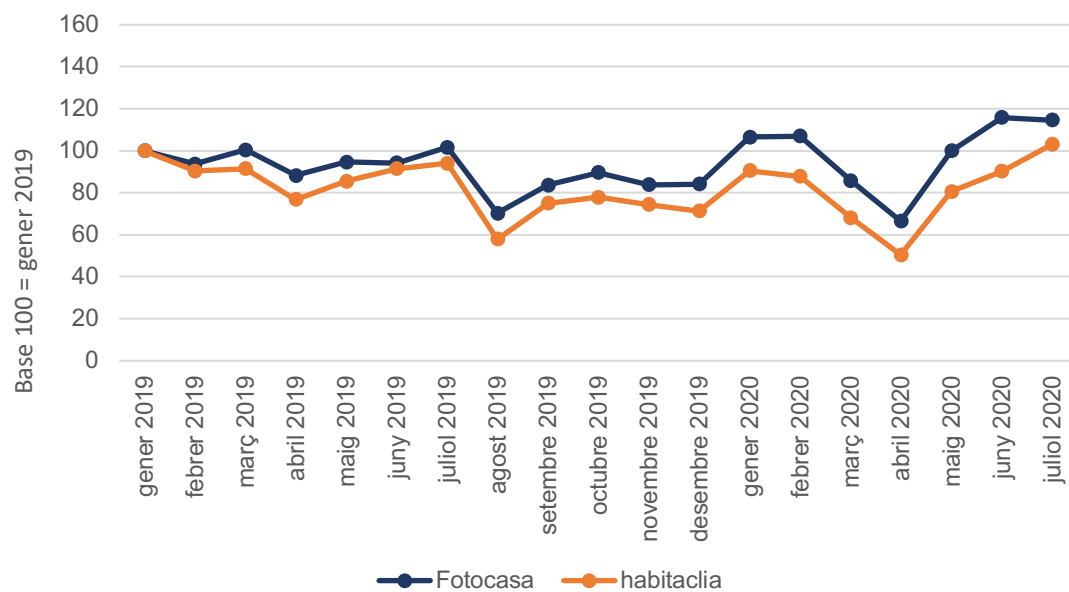
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 2. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 3. Evolució del nombre d'ofertes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Preu mitjà de l'oferta

Existeix un elevat grau de coincidència entre els dos portals pel que fa al preu mitjà de sortida dels anuncis de lloguer i l'evolució que experimenta al llarg del període d'estudi i en tots els àmbits territorials.

Durant l'any 2019 i fins al mes d'abril del 2020, els preus mitjans d'oferta de lloguer van anar augmentant de forma continuada a tot arreu. És de notar que durant els mesos de confinament, tot i la intensa caiguda que hem vist en el volum d'ofertes, la tendència en el creixement dels preus es va mantenir. En concret, al mes d'abril de 2020, el preu es va situar en uns punts màxims de l'entorn dels 1.600€/mes a la ciutat de Barcelona, dels 1.180€/mes, a la resta de l'àrea metropolitana i dels 860€/mes, a la resta de la regió metropolitana. Cal tenir present que les dades de preus dels portals durant els mesos de març i abril recollien un volum considerable d'ofertes del context pre-COVID-19, cosa que endarrereix en el temps el canvi de tendència que observarem a continuació.

En efecte, a partir del mes d'abril de 2020, es produeix un punt d'inflexió clar en aquesta tendència. Els preus mitjans d'oferta comencen a disminuir de forma més accentuada entre abril i maig i amb menor mesura fins al mes de juliol.

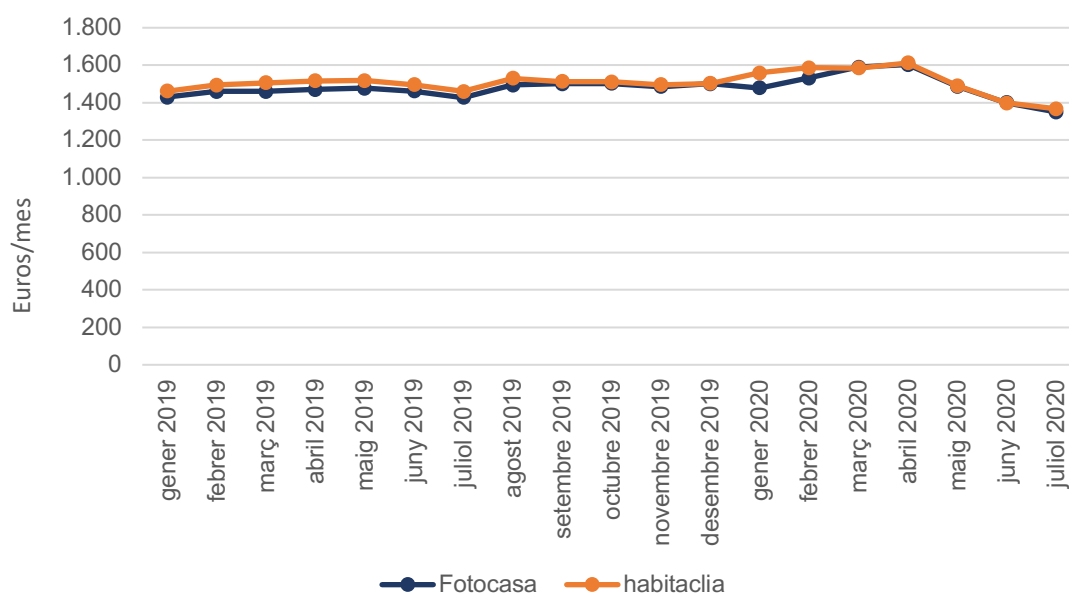
Aquesta evolució ens porta a que, si comparem els preus del mes de juliol del 2020 amb les dades de l'inici de la sèrie que estudiem en aquest informe, a la ciutat de Barcelona el preu mitjà d'oferta de juliol de 2020 arriba a un punt fins i tot més baix que el de gener de 2019, i un 15% per sota del mes de juliol del 2019. A la resta, tant de l'àrea metropolitana de Barcelona, com de la resta de municipis de la regió metropolitana, els preus del juliol es situen en nivells força similars als de la primera meitat de 2019.

La ciutat de Barcelona és l'àmbit geogràfic amb els preus mitjans més elevats del conjunt de territoris estudiats, amb 1.350,75€/mes, segons Fotocasa o 1.367,48€/mes, segons habitaclic. Com a mitjana dels municipis de la resta de l'àrea metropolitana, els preus es situen en els 1.068€/mes i en els 1.076€/mes, segons els portals Fotocasa i habitaclic, respectivament. I a la resta de la regió metropolitana en els 800€/mes o de 810€/mes, segons cada un dels dos portals.

Els descensos de preus del període abril-juliol de 2020 han estat més accentuats allà on els preus absoluts són més elevats i, en canvi han estat més moderats allà on els preus són més baixos: un 15% de caiguda a la ciutat de Barcelona, i un 7% o un 8%, en la resta de municipis de l'àrea metropolitana, i en la resta de l'àmbit metropolità, respectivament.

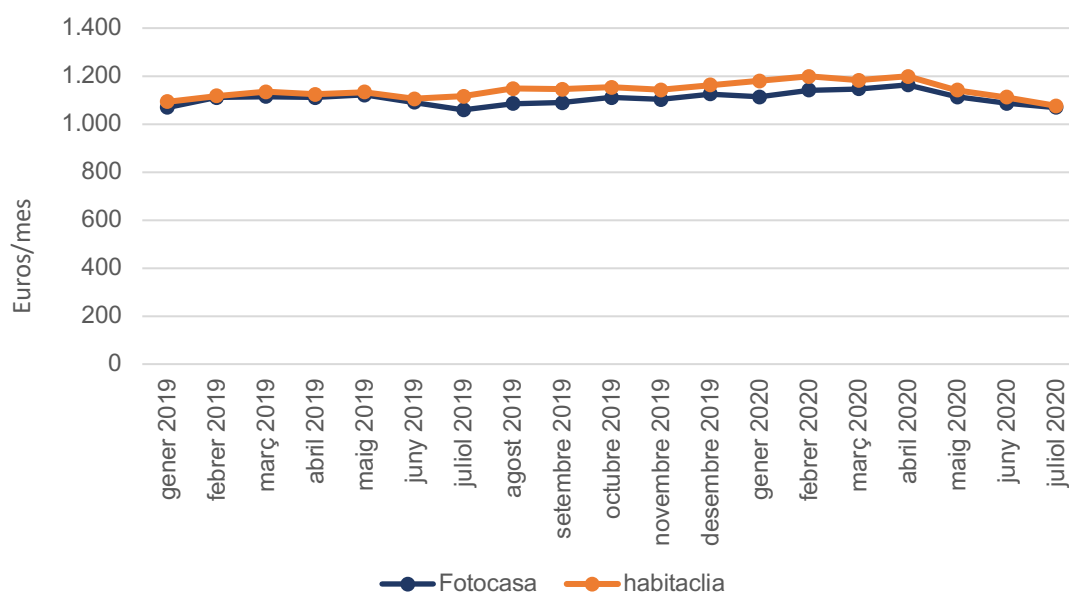
Aquest comportament territorial diferenciat en les variacions dels preus d'oferta de lloguer pot ser degut a les diferències preexistents en els límits de creixement de preus en aquells llocs on ja s'han assolit els valors més elevats, i que s'analitza amb més profunditat en els següents capítols, tenint en compte els trams de preus i la seva relació amb la demanda.

Gràfic 4. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – juliol de 2020.



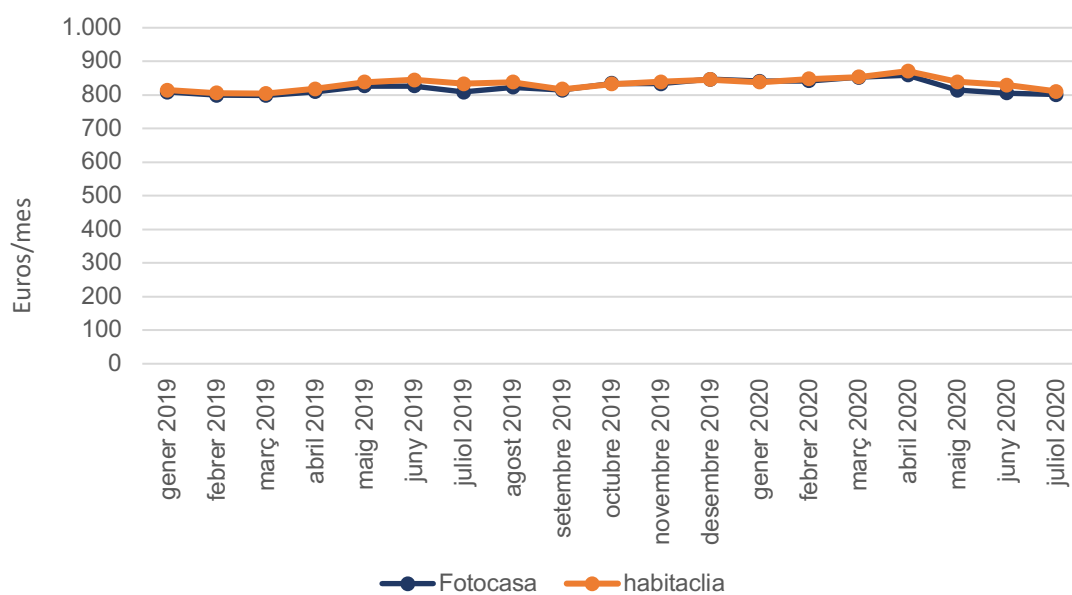
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 5. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.

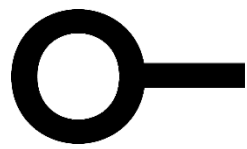


Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 6. Evolució del preu mitjà d'oferta dels habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de municipis de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.



Volum i preu mitjà de la demanda

Volum de la demanda

El comportament de la demanda d'habitatge de lloguer que enregistren els portals immobiliaris és força erràtic al llarg dels diversos mesos de l'any cosa que fa difícil trobar raons explicatives estacionals, a diferència del que hem observat en el cas del comportament de l'oferta.

No obstant això, podem observar una tendència al creixement en el primer semestre del 2019 a tots els territoris, seguida d'una moderació en la segona meitat de l'any. Pel que fa al 2020, després d'una breu activació de la demanda en el mes de gener, s'enregistra una molt forta caiguda fins al mes d'abril, seguida d'una recuperació intensa fins a la darrera dada estudiada del mes de juliol.

En efecte, el mes d'abril de 2020 marca el punt més baix del darrer any i mig. Les caigudes van ser molt pronunciades en tots els àmbits, coincidint amb l'etapa del confinament: a tots els territoris el volum de demandes va arribar a ser un 60% inferior a les de gener de 2019.

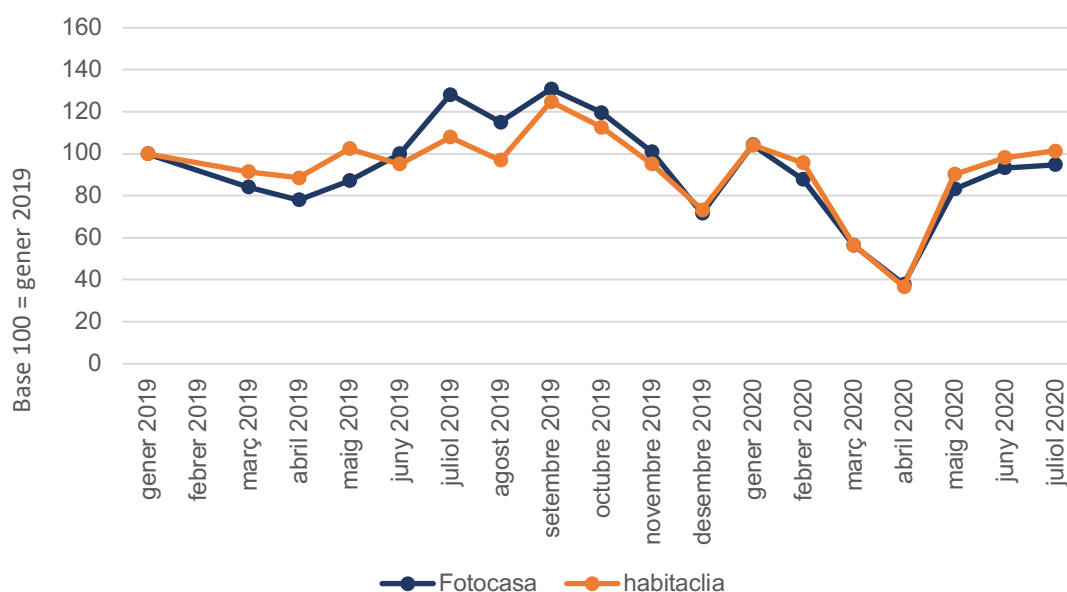
La recuperació de demanda posterior ha fet que **el mes de juliol s'hagin recuperat i fins i tot superat els nivells de començaments del 2019 i, en alguna zona del territori fins i tot s'hagin igualat o superat els nivells més alts de demanda de mitjans del 2019.**

En el cas de Barcelona, la variació del període abril-juliol ha estat d'un increment sense interrupcions d'un 150%, segons el portal Fotocasa i d'un 176%, segons habitacía.

Pel que fa a la resta del territori analitzat, els dos portals també enregistren augments però d'intensitats diferents i, fins i tot, segons Fotocasa, s'hi tornaria a veure un lleuger descens de demanda a partir del mes de juny.

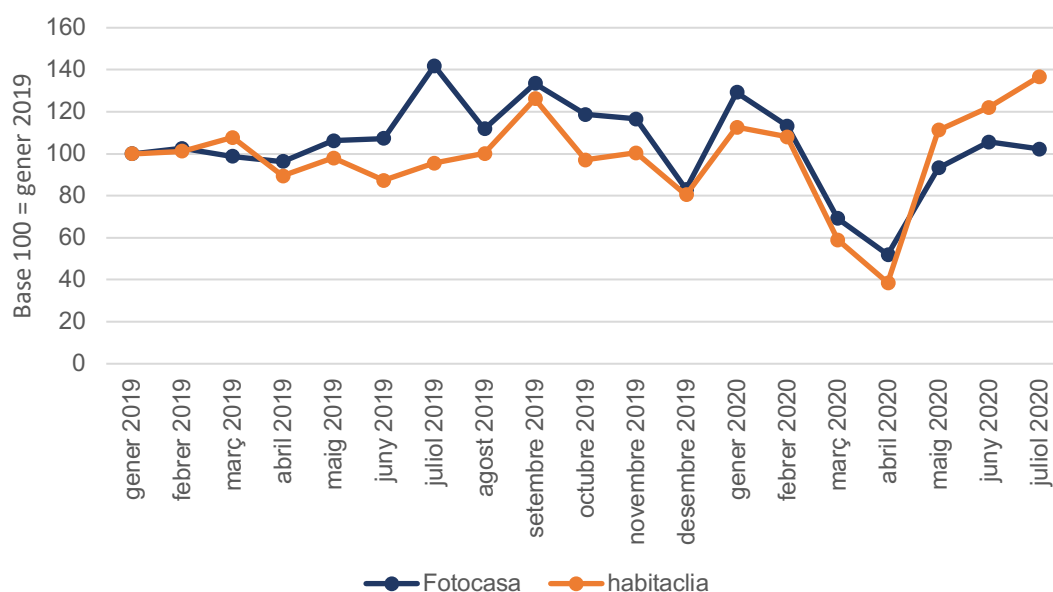
Tal i com s'ha comentat anteriorment, resulta difícil valorar aquestes diferències entre els portals en un àmbit temporal mensual, que es poden deure a un posicionament de cada plataforma, pel que s'haurà de fer un seguiment continuïtat de les tendències amb un període temporal major.

Gràfic 7. Evolució del nombre de contactes per d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – juliol de 2020.



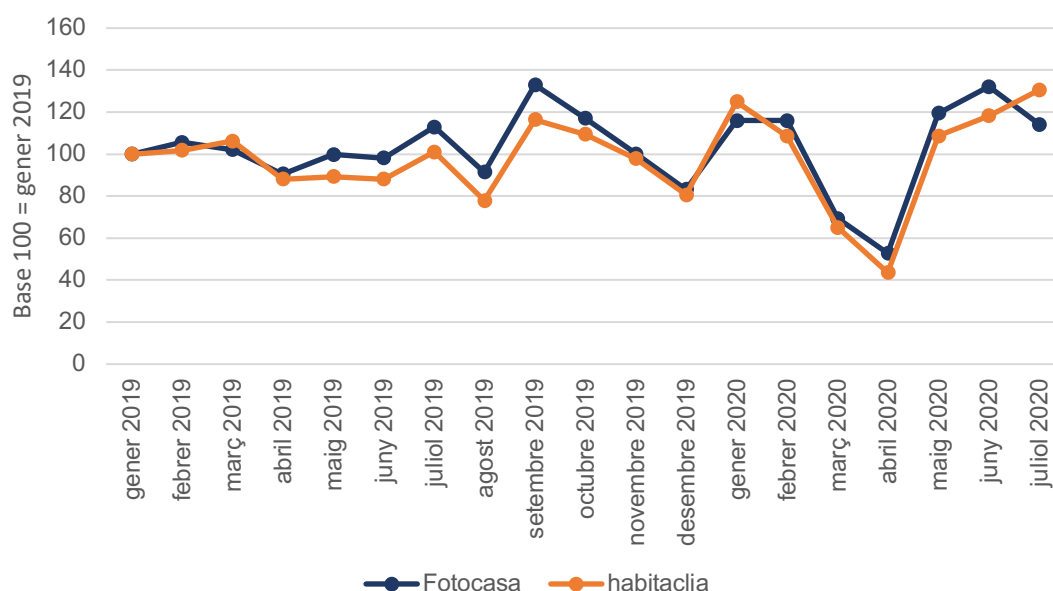
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 8. Evolució del nombre de contactes per d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 9. Evolució del nombre de contactes per d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Preu mitjà de la demanda

Tal com dèiem en el cas de l'oferta, també existeix un elevat grau de coincidència entre els dos portals pel que fa al preu mitjà de demanda – el dels contactes realitzats pels usuaris dels portals a les ofertes existents.

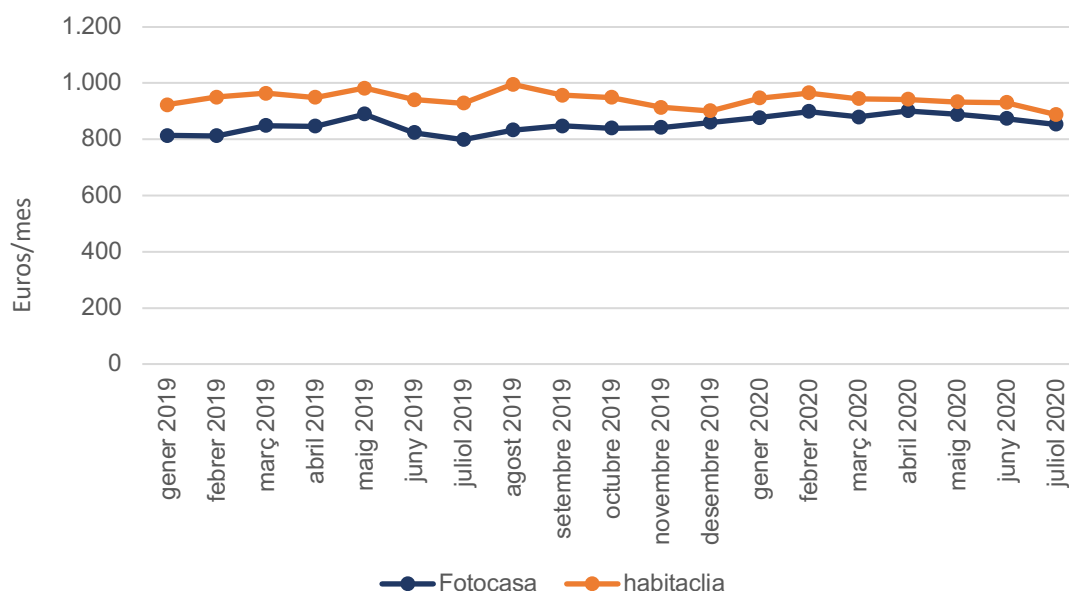
Durant el període estudiat els preus mitjans de demanda han seguit tendències diferents segons els diversos àmbits geogràfics.

A la ciutat de Barcelona, durant el 2019 els preus de demanda van anar augmentant, però segons habitaclicia, haurien experimentat un canvi de tendència a partir del mes d'agost i fins a final d'any. L'entrada del 2020 hauria suposat un retorn al creixement, però, a partir del mes de març i fins al juliol, la tendència ha tornat a ser descendent de manera que els preus demandats el mes de juliol s'han situat als 853€/mes, segons Fotocasa i als 888€/mes, segons habitaclicia, amb una baixada del 5% respecte del mes d'abril.

La tendència de la resta de territoris és molt més estable, tant durant l'any 2019 com en la primera meitat del 2020. Els preus demandats el mes de juliol s'han situat a l'entorn dels 785€/mes i de 770€/mes segons els dos portals respectivament, i a la resta de la regió a l'entorn dels 675€/mes i 668€/mes.

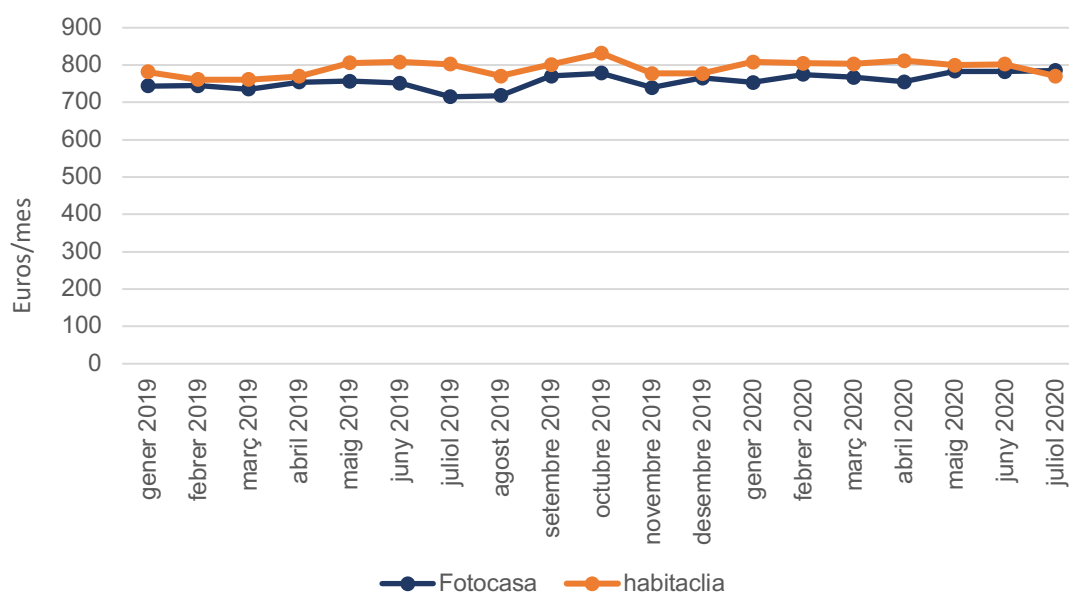
Caldrà analitzar les dades anuals d'ambdós àmbits territorials per analitzar la tendència de la situació post confinament.

Gràfic 10. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. Gener de 2019 – juliol de 2020.



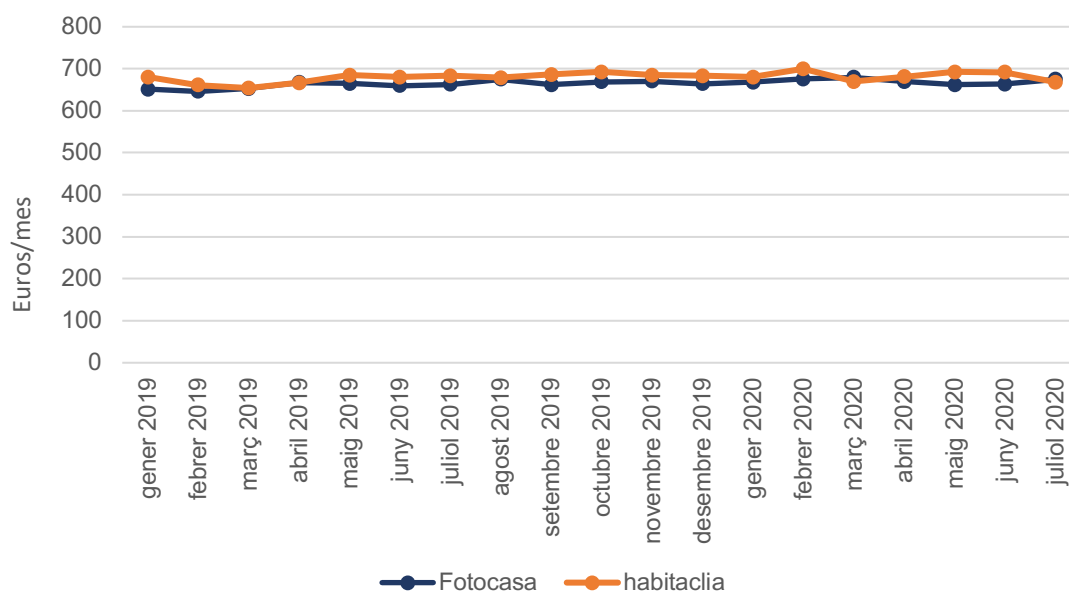
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 11. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfic 12. Evolució del preu mitjà dels contactes per habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de la regió metropolitana de Barcelona. Gener de 2019 – juliol de 2020.



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.



Oferta i demanda per trams de preus

En aquest apartat es fa un comparatiu per trams dels preus d'oferta i demanda, amb l'objectiu d'analitzar les diferències en la distribució dels preus i la seva evolució.

Els contactes realitzats pels usuaris dels portals a les ofertes existents, és a dir, allò que en aquest treball li diem "demanda", sempre es mou en uns preus mitjans per sota dels d'oferta en tota la sèrie històrica considerada.

Aquesta comparativa es fa tenint en compte dos moments destacats de l'any: febrer de 2020, el mes anterior al confinament, i juliol de 2020, el darrer mes post confinament del que es tenen dades.

Tal i com ja es va destacar en l'anterior informe publicat al 2019, **el mes de febrer de 2020 es confirmà que existia poca correspondència entre els preus d'oferta i de demanda, especialment pel que fa a la ciutat de Barcelona.** És a dir, que hi havia un gran volum de demanda amb dificultats per accedir a l'oferta.

Per exemple, a la ciutat de Barcelona al mes de febrer només un 20% de l'oferta es situava per sota del llindar dels 1.000€/mes, mentre que la demanda d'aquest tram de preus suposava més d'un 66% en els dos portals. A la resta de l'àrea metropolitana, aquesta diferència era menor, de més d'un 40% d'oferta front a un 90% de demanda per sota d'aquest tram. En canvi, s'enregistra un considerable ajust d'aquest tram de preus a la resta de la regió metropolitana amb més d'un 81% d'oferta per a un 96% de demanda.

Tanmateix, **el mes de juliol de 2020 el pes relatiu de l'oferta dels trams de preus més elevats ha disminuït en tots els àmbits territorials, respecte a febrer del mateix any**, en coherència amb la disminució dels preus mitjans ofertats que es produeix entre el mes d'abril i juliol de 2020.

En concret, si es comparen els volums per trams de preu per sota del llindar dels 1.000€/mes entre febrer i juliol de 2020, a Barcelona el volum d'oferta augmenta del 20% al 31%, i el de demanda de més del 66% a més del 74%. A la resta de l'àrea metropolitana, l'oferta creix de més del 40% fins al 55% aproximadament, però amb un volum de demanda similar al del mes de febrer, a l'entorn el 90%. A la resta de la regió metropolitana de Barcelona aquest tipus d'oferta augmenta del 81% fins el 88% i la demanda es manté igual que al mes de febrer, en més d'un 95%.

Si analitzem en detall els diferents trams de preus, a Barcelona el canvi més significatiu es dona en els preus més alts de l'oferta: entre febrer i juliol de 2020 el tram de preu de més de 1.699€/mes euros passa de representar el 28%/30%, a caure al 18% del total. En canvi, els trams de preus d'oferta que més pes relatiu guanyen són el comprès entre 800€/mes i 999€/mes, que passa del 15% al 20% del total, i el tram de 600€/mes a 799€/mes, que passa del 5% al 9% del conjunt de l'oferta.

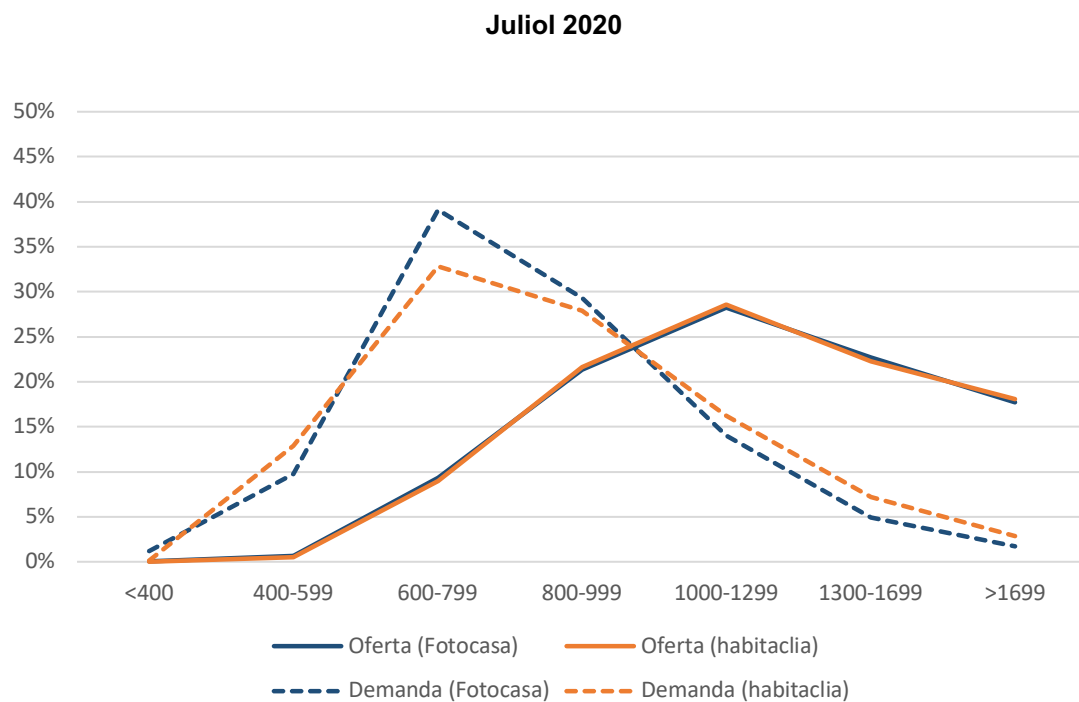
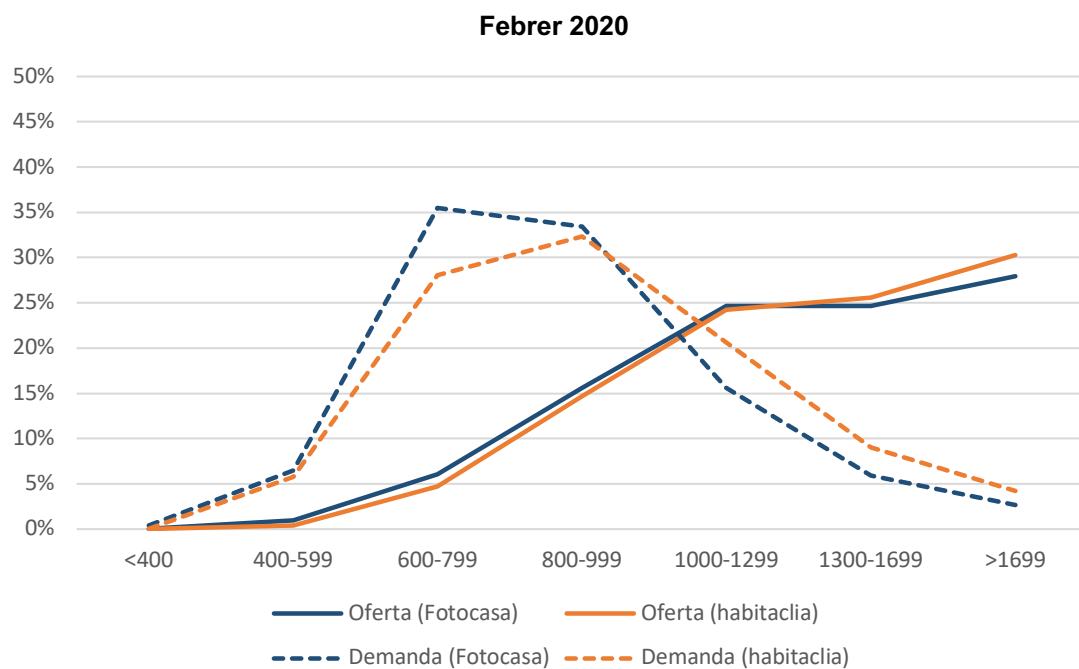
La demanda de la ciutat, per la seva banda també experimenta canvis significatius: la dels trams de preus a partir de 800€/mes disminueix, molt especialment en el tram de 1.000€/mes a 1.299€/mes, en el que cau entre 4 i 6 punts percentuals, i en el tram entre 800€/mes i 999€/mes, en el que baixa del 32% al 28%. Mentre puja la demanda de preus més baixos: del 34% al 46%/49%, la de preus per sota del 600€/mes.

A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, l'oferta de preus més alts per sobre dels 1.300€/mes cau del 32% al 24%, mentre que es produeix un augment considerable en el tram d'oferta de 600€/mes a 799€/mes del 12%/14%, al 22%. Pel que fa a la demanda, segons habitacília, el tram comprès entre 600€/mes i 799€/mes, hauria crescut un 12%.

I a la resta de la regió metropolitana de Barcelona, es registra un augment en el tram d'oferta de 600€/mes a 799€/mes (6 punts) i una disminució gairebé paral·lela en els trams superiors a 1.000€/mes, que cauen del 18% al 8%. El tram de més de 1.299€/mes, pràcticament desapareix.

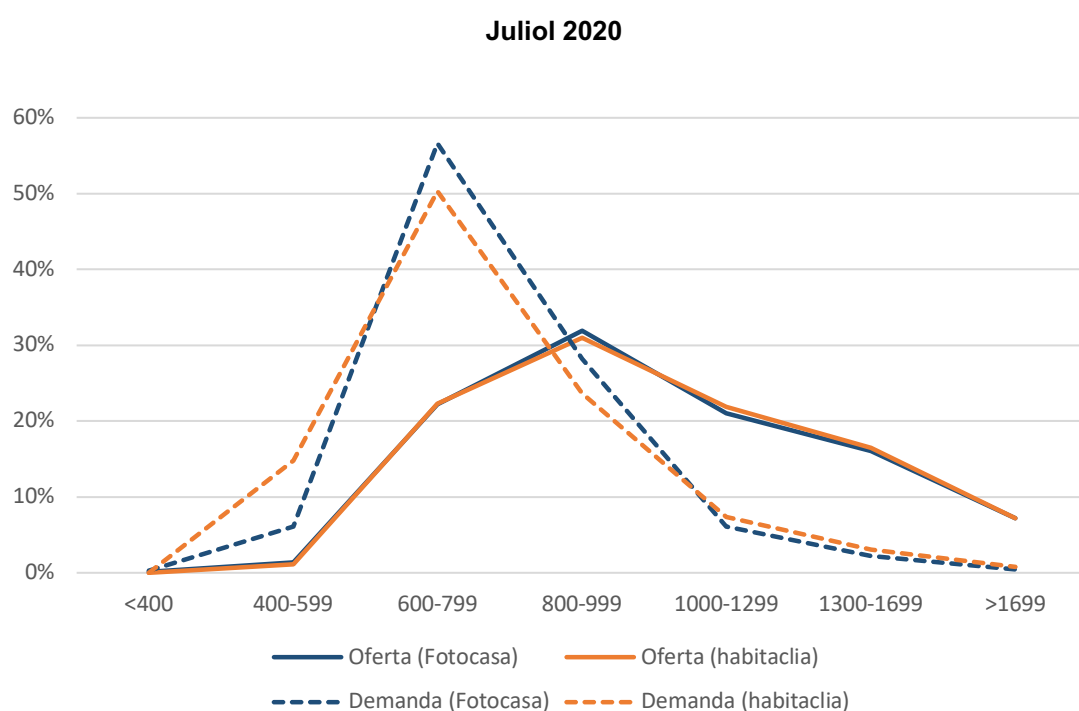
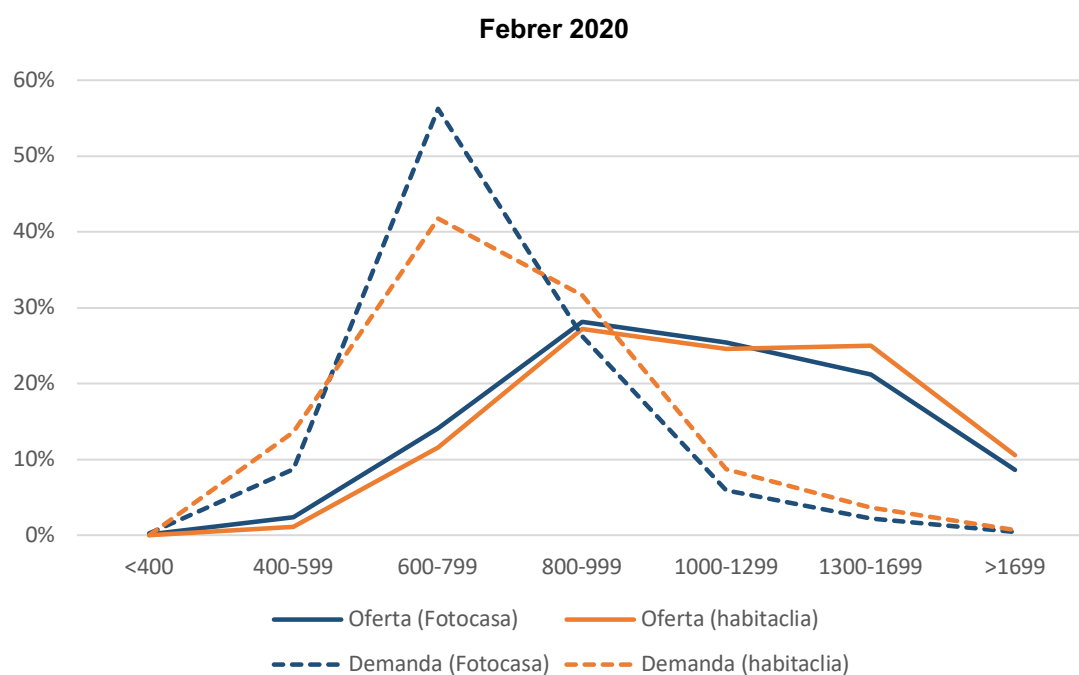
Mentre que, pel que fa a la demanda, hi ha un fort augment de la del tram de preus de 400€/mes a 599€/mes (de més de 5 punts).

Gràfics 13 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Barcelona ciutat. 2020



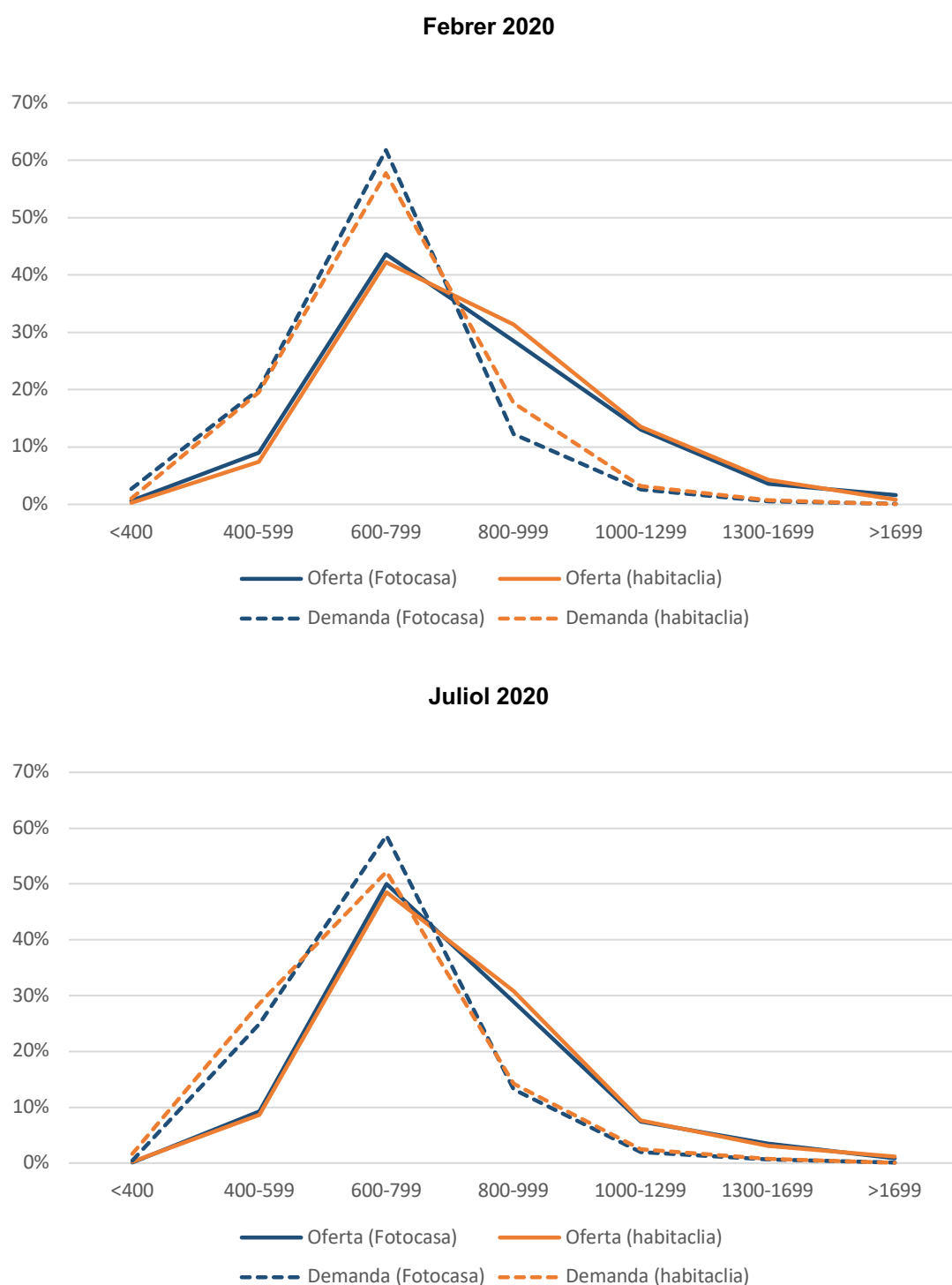
Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfics 14 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta l'àrea metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinta.

Gràfics 15 a i b. Distribució de les ofertes i els contactes d'habitatges plurifamiliars de lloguer. Resta de la regió metropolitana de Barcelona. 2020



Font: O-HB, a partir de les dades facilitades pel grup Adevinata.



Conclusions

Aquest Laboratori consolida una línia de treball basada en el seguiment de la informació dels portals immobiliaris del grup Adevinata (Fotocasa i habitacía), amb el qual l'O-HB té un conveni de col·laboració. En concret, es fa una explotació dels anuncis publicats, el que anomenem oferta, i de les consultes que els usuaris d'ambdós portals realitzen a aquests anuncis, que li diem demanda. Les semblances entre ambdós portals són molt més freqüents que les diferències, la qual cosa permet donar més consistència a les tendències observades.

Les dades d'aquest informe presenten algunes novetats: cobreixen la ciutat de Barcelona, la resta del territori de l'àrea metropolitana de Barcelona i, per primer cop, la resta de l'àmbit metropolità. D'altra banda, la sèrie estadística comença el mes de gener de 2019 i finalitza en el mes de juliol de 2020 amb una seqüència temporal mensual. Aquest canvi en la temporalitat de les dades ens ajuda a començar a interpretar els importants canvis que la pandèmia de la COVID-19 està produint en el mercat del lloguer, cosa que és un dels objectius prioritaris del **pla de treball de l'O-HB de l'any 2020**. Així doncs, es realitza una lectura de l'etapa prèvia a l'inici de la COVID-19 (fins al mes de febrer de 2020), de l'etapa viscuda durant els mesos de confinament (març i abril de 2020 aproximadament) i de l'etapa posterior de des-confinament gradual (maig, juny i juliol de 2020). Evidentment, amb la previsió de donar continuïtat a l'explotació mensual de les dades podrem fer el seguiment dels efectes que encara seguirà provocant la pandèmia sobre aquest mercat d'habitatge. **És objectiu de l'O-HB oferir aquesta nova línia de recerca de forma periòdica.**

Volum d'oferta

En els mesos de febrer, març i abril, es va produir una frenada de més del 30% en la recuperació del volum d'oferta d'habitatges de lloguer que s'estava registrant des del setembre del 2019, evidentment relacionable amb la declaració de l'estat d'Alarma per la COVID-19, i el confinament domiciliari decretat a partir del 14 de març. A partir del mes de maig, però, coincidint amb **la fase de des-confinament, el nombre d'ofertes torna a créixer, arribant el mes de juliol als nivells més alts registrats des de gener de 2019, és a dir un 20% més alts que els de juliol del 2019**. És a la ciutat de Barcelona on es dona l'augment més accentuat.

Preus d'oferta

Pel que fa als preus d'oferta, durant l'any 2019 i fins al mes d'abril del 2020, els preus mitjans van anar augmentant de forma continuada a tot arreu. En concret, al mes d'abril de 2020, el preu es va situar en un punts màxims de l'entorn dels 1.600€/mes a la ciutat de Barcelona, dels 1.180€/mes, a la resta de l'àrea metropolitana i dels 860€/mes, a la resta de la regió metropolitana.

En paral·lel a l'augment d'anuncis enregistrat en els portals durant els mesos posteriors al confinament, el preu mitjà de l'oferta va iniciar una disminució contínua fins el mes de juliol, amb un canvi de tendència en la sèrie de preus considerada des de gener de 2019. A la ciutat de Barcelona el preu mitjà dels anuncis de lloguer de juliol de 2020 fou el més baix des de gener de 2019, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana i a la resta de municipis de la regió metropolitana els preus van retrocedir menys, essent, al mes de juliol, els més reduïts de l'any 2020, però amb valors similars a la primera meitat de l'any 2019.

La ciutat de Barcelona és l'àmbit geogràfic amb els preus mitjans més elevats del conjunt de territoris estudiats, amb 1.350,75€/mes, segons Fotocasa o 1.367,48€/mes, segons habitacía. Com a mitjana dels municipis de la resta de l'àrea metropolitana, els preus es situen en els 1.068€/mes i en els 1.076€/mes, segons els portals Fotocasa i habitacía, respectivament. I a la resta de la regió metropolitana en els 800€/mes o de 810€/mes, segons cada un dels dos portals.

Els descensos de preus del període abril-juliol de 2020 han estat més accentuats allà on els preus absoluts són més elevats i, en canvi han estat més moderats allà on els preus són més baixos: un

15% de caiguda a la ciutat de Barcelona, i un 7% o un 8%, en la resta de municipis de l'àrea metropolitana, i en la resta de l'àmbit metropolità, respectivament.

Volum de demanda

Pel que fa a la demanda, la cerca d'habitatges de lloguer segueix una pauta mensual més erràtica que la de l'oferta en el conjunt de la sèrie considerada.

No obstant això, podem observar una tendència al creixement en el primer semestre del 2019 a tots els territoris, seguida d'una moderació en la segona meitat de l'any. Pel que fa al 2020, després d'una breu activació de la demanda en el mes de gener, s'enregistra una molt forta caiguda fins al mes d'abril, seguida d'una recuperació intensa fins a la darrera dada estudiada del mes de juliol.

En efecte, el mes d'abril de 2020 marca el punt més baix del darrer any i mig. Les caigudes van ser molt pronunciades en tots els àmbits, coincidint amb l'etapa del confinament: a tots els territoris el volum de demandes va arribar a ser un 60% inferior a les de gener de 2019.

La recuperació de demanda posterior ha fet que el mes de juliol s'hagin recuperat i fins i tot superat els nivells de començaments del 2019 i, en alguna zona del territori fins i tot s'hagin igualat o superat els nivells més alts de demanda de mitjans del 2019.

En el cas de Barcelona, la variació del període abril-juliol ha estat d'un increment sense interrupcions d'un 150%, segons el portal Fotocasa i d'un 176%, segons habitacalia. I a la resta del territori analitzat, els dos portals també enregistren augments però d'intensitats diferents i, fins i tot, segons Fotocasa, s'hi tornaria a veure un lleuger descens de demanda a partir del mes de juny.

Preus de demanda

Durant el període estudiat els preus mitjans de demanda han seguit tendències diferents segons els diversos àmbits geogràfics.

A la ciutat de Barcelona, durant el 2019 els preus de demanda van anar augmentant, però segons habitacalia, haurien experimentat un canvi de tendència a partir del mes d'agost i fins a final d'any. L'entrada del 2020 hauria suposat un retorn al creixement, però, a partir del mes de març i fins al juliol, la tendència ha tornat a ser descendent de manera que els preus demandats el mes de juliol s'han situat als 853€/mes, segons Fotocasa i als 888€/mes, segons habitacalia, amb una baixada del 5% respecte del mes d'abril.

La tendència de la resta de territoris és molt més estable, tant durant l'any 2019 com en la primera meitat del 2020. Els preus demandats el mes de juliol s'han situat a l'entorn dels 785€/mes i de 770€/mes segons els dos portals respectivament, i a la resta de la regió a l'entorn dels 675€/mes i 668€/mes.

Oferta i demanda comparades per trams de preus

En aquest laboratori també s'ha fet un comparatiu d'oferta i demanda per trams de preus, que mostra les discrepàncies i explica l'evolució que segueix la demanda amb dificultats per accedir a l'oferta. Els contactes realitzats pels usuaris dels portals a les ofertes existents, és a dir, allò que en aquest treball li diem "demanda", sempre es mou en uns preus mitjans per sota dels d'oferta en tota la sèrie històrica considerada.

Un dels aspectes més rellevants de l'estudi és que posa de manifest que el mes de juliol el pes relatiu de l'oferta dels trams de preus més elevats havia disminuït en tots els àmbits territorials, respecte a febrer del mateix any, i el pes relatiu de l'oferta de preus més baixos havia augmentat, ajustant-se més, d'aquesta manera, als preus buscats per la demanda. És aquest descens dels trams de preus més elevats i l'augment dels trams de preus baixos el que explica la disminució ja comentada dels preus mitjans ofertats posteriors al confinament.

En concret, el mes de juliol l'**oferta** per sota del llindar dels 1.000€/mes a la ciutat de Barcelona va augmentar respecte del mes de febrer del 20% al 31%, a la resta de l'àrea metropolitana, de més del 40% fins al 55% aproximadament i a la resta de la regió metropolitana, del 81% fins al 88%. Mentre baixava l'oferta dels trams més alts de preus per sobre dels 1.300€/mes, del 54% al 30% a la ciutat de Barcelona, del 32% al 24%, a la resta de l'àrea metropolitana, i a la resta de la regió metropolitana pràcticament desapareixia.

Per la banda de **la demanda** també s'han enregistrat canvis en els trams de preus: també ha disminuït la cerca d'anuncis en trams de preus elevats, especialment a la ciutat de Barcelona, amb una caiguda del tram de preu de més de 1.699€/mes euros del 28%/30%, al 18% del total, el tram de 1.000€/mes a 1.299€/mes, que cau entre 4 i 6 punts percentuals, i el tram entre 800€/mes i 999€/mes, que baixa del 32% al 28%. Mentre puja la demanda de preus més baixos: del 34% al 46%/49%, la de preus per sota del 600€/mes. A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, segons habitabilitat, la demanda del tram comprès entre 600€/mes i 799€/mes, hauria crescut un 12%. I a la resta de la regió metropolitana de Barcelona hi ha un fort augment de la del tram de preus de 400€/mes a 599€/mes (de més de 5 punts).

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**